



Gemeente Utrecht



Ruimtelijke Keten

Meerjaren Perspectief Grondexploitatie

Onderdeel Leidsche Rijn

2014

Inhoud

Inhoud	2
1. Actuele ontwikkelingen	6
1.1 Inleiding	6
1.2 Algemene ontwikkelingen	6
1.3 Voorjaarsbrief	10
1.4 Financiële positie	10
2. Stand van zaken	12
2.1 Leidsche Rijn Centrum	12
2.1.1 Leidsche Rijn Centrum Kern	12
2.1.2 Leidsche Rijn Centrum Zuid	12
2.1.3 Leidsche Rijn Centrum Noord	13
2.1.4 Leidsche Rijn Centrum Oost – Overtuin	13
2.1.5 Leidsche Rijn Centrum infrastructuur	14
2.1.6 Leidsche Rijn Centrum bestuurlijke producten 2014	14
2.2 Woningbouw	15
2.2.1 Het Zand	15
2.2.2 Terwijde	15

2.2.3 Vleuterweide	16
2.2.4 Grauwaart	16
2.2.5 Hoge Weide	16
2.2.6 Haarzicht.....	17
2.2.7 Leeuwesteyn Noord	17
2.2.8 Haarrijn, onderdeel woningbouw	17
2.2.9 Tijdelijke voorzieningen.....	17
2.2.10 Woningbouw bestuurlijke producten 2014	18
2.3 Commercieel onroerend goed	19
2.3.1 De Wetering Zuid.....	19
2.3.2 Haarrijn, onderdeel bedrijventerrein.....	19
2.3.3 Leeuwesteyn Zuid	20
2.3.4 Papendorp Noord	20
2.3.5 Papendorp Zuid	20
2.3.6 Strijkviertel.....	21
2.3.7 Hamlaan.....	21
2.3.8 Commercieel onroerend goed bestuurlijke producten 2014	21
2.4 Parken en Plas	22
2.4.1 Máximapark	22
2.4.2 Park Groot Zandveld	23
2.4.3 Willem-Alexanderpark	23

2.4.4 Haarrijnseplas	23
3. Financiële positie.....	24
3.1 Actueel financieel beeld	24
3.2 Parameters en uitgangspunten.....	25
3.2.1 Rente	25
3.2.2 Indexering kosten	26
3.2.3 Indexering opbrengsten	26
3.2.4 Marktprijscorrectie	26
3.2.5 Fasering woningbouw-, bedrijventerrein- & kantorenprogramma..	27
3.2.6 Grondprijzen	27
3.2.7 Plankosten	28
3.2.8 VAT-kosten.....	28
3.2.9 Ramingen BRM & WRM.....	28
3.3 Verschillenanalyse op hoofdlijn	29
3.3.1 Prijspeil en inkoopstaakstelling	29
3.3.2 Aanpassing parameters	29
3.3.3 Mutaties overall	30
3.3.4 Mutaties Leidsche Rijn Centrum	32
3.3.5 Mutaties woningbouw.....	33
3.3.6 Mutaties commercieel onroerend goed	34
3.3.7 Mutaties parken en plas.....	35

3.3.8 Mutaties infrastructuur	35
3.4 Scenario's en beheersmaatregelen	36
3.4.1 Scenario's en mogelijke beheersmaatregelen	36
3.5 Wendbaar- en weerbaarheid	40

1. Actuele ontwikkelingen

1.1 Inleiding

Voor u ligt de 15^e rapportage over de gebiedsontwikkeling Leidsche Rijn. In het kader van de Ruimtelijke Keten is een stap gezet ten behoeve van de uniformering in de werkwijze en verantwoording van grondexploitatieprojecten. In het kader van de uniformering is de werktitel van de rapportage vanaf heden:

Meerjaren Perspectief Grondexploitatie, onderdeel Leidsche Rijn.

In hoofdstuk 1 wordt de huidige stand van zaken binnen de gebiedsontwikkeling Leidsche Rijn op hoofdlijn beschreven. De inhoudelijke toelichting is opgenomen in hoofdstuk 2, de financiële toelichting in hoofdstuk 3.

1.2 Algemene ontwikkelingen

Leidsche Rijn 2013

Met de overhandiging van de omgevingsvergunning op 13 december jl. aan LRC BV en de levering van de grond is een belangrijke volgende stap gezet in de realisatie van een levendig nieuw centrum. Ten opzichte van de peilstok 2013 zijn de ontwikkelingen in de opleveringen van bouwrijpe kavels voor woningbouw positief geweest gedurende de 2^e helft 2013. Uiteindelijk zijn er 109 meer woningen opgeleverd dan voorzien halverwege 2013. De resultaten bij bedrijventerreinen en kantoren zijn conform de inschatting bij de peilstok gebleven.

In 2013 zijn we gestart met de bouw van het winkelcentrum Terwijde en met de bouw van een basisschool aan de Jazzsingel. In Park Groot Zandveld zijn de schaapskooi, de speeltoestellen en de laatste wachttore van de Romeinse Limes geplaatst en feestelijk geopend. Voor Rijnvliet heeft de Metaalkathedraal voorstellen ingediend voor de exploitatie van het gebouw aan de Rijksstraatweg en het omliggende gebied. . De voorlopige ontwerpen van de hindoestaanse tempel, het islamitisch centrum en de kerk zijn gepresenteerd. Het Lint in het Máximapark is opgeleverd. De waterpartij in Het Zand, stationsomgeving, tegenover station Terwijde, is gegraven en de Grauwaartsingel tussen Grauwaart en Leidsche Rijn Centrum is in zijn definitieve vorm gebracht. We hebben de kademuur aan de Grauwaartsingel afgebouwd en de naastgelegen weg opengesteld. Het ns-station Utrecht Leidsche Rijn is in gebruik genomen. We hebben aan het schetsontwerp en het voorlopig ontwerp van de Vleutensebaan gewerkt en hebben voorbereidingen getroffen voor de aanleg in 2014 van het Berlijnplein, het toekomstige uitgaansgebied van Leidsche Rijn. Voor de bioscoop hebben we een uitgifteovereenkomst gesloten en een ontwerp opgesteld en de omgevingsvergunning verleend. Voor het tegenovergelegen Cultuurforum Leidsche Rijn hebben we nader onderzoek gedaan naar de beoogde programmering. Voor het brandstofverkooppunt hebben we een contract afgesloten met de exploitant en zijn we gestart met het opstellen van een ontwerp. We zijn gestart met een ontwerp voor twee basisscholen en een gymzaal in Leidsche Rijn Centrum Zuid.

1 november is conform planning gestart met het dichtmaken van het dak van de Stadsbaantunnel. Een uniek project, direct naast de tunnelbak van de A2. In 2015 gaat hier een deel van het verkeer doorheen. Ook de ondergrondse bevoorrading van het kernwinkelgebied vindt straks plaats via de tunnel.



Mede dankzij een licht aantrekkende woningmarkt en de oplevering van bedrijventerrein heeft het grondexploitatiesaldo zich gedurende 2013 kunnen stabiliseren op 7,0 miljoen euro negatief. Vanwege de inkomsten vanuit afzet van bedrijventerrein en fase 1 Leidsche Rijn Centrum is de positie onderhanden werk substantieel afgenomen; van 160 miljoen euro per 1 januari 2013 naar 97 miljoen euro per 1 januari 2014.

2014

Met een enorme belangstelling op de publieksdag voor de bouwplaats van Leidsche Rijn Centrum en de Stadsbaantunnel op 11 januari 2014, 4 dagen later gevolgd door een inspirerende bijeenkomst met vele bewonersideeën voor de komende jaren, start medio 2014 de bouw van de 1^e fase van Leidsche Rijn Centrum. Het kernwinkelgebied van Leidsche Rijn Centrum wordt tussen 2016 en 2018 in gebruik genomen.

Sinds 6 januari wordt les gegeven, gespeeld en gesport op De Groene Alm. De school en de gymzaal staan aan de 3e Oosterparklaan in Hoge Weide. Woensdag 26 februari is de bouw van de Oase in Het Zand officieel van start gegaan. De nieuwbouw gaat plaats bieden aan een basisschool met 25 klassen, een gymzaal en een buitenschoolse opvang. De school wordt begin 2015 in gebruik genomen. Ongeveer driehonderd schoolkinderen vierden op 14 maart de start van de bouw van het Castellum Hoge Woerd. Over een jaar moet het nieuwe oude fort er staan.



Start bouw school De Oase

De bouw van het winkelcentrum Terwijde is in volle gang. 2014 is een jaar vol mijlpalen. Maandag 13 januari was de start bouw van het project Jazzkwartier. Deze 46 eengezinswoningen liggen direct naast het Winkelcentrum Terwijde. Donderdag 16 januari met het hoogste punt van het winkelcentrum en omstreeks oktober volgt de grote opening. Dan is de bouw klaar en openen alle winkels haar deuren.

De eerste bomen in het Willem-Alexanderpark zijn op 6 december 2013 geplant. Het ontwerp van het park is in samenspraak met bewoners van Leidsche Rijn en basisschool De Groene Alm in Hoge Weide tot stand gekomen. Het Willem-Alexanderpark is naar verwachting in mei-juni gereed. Er zijn dan over 1 km lengte 135.000 vaste planten, 4.100 heesters en 232 bomen geplant.

Deze zomer komt er aan de Haarrijnseplas niet alleen een strandpaviljoen, maar worden ook het strand en de ligweiden uitgebreid. Inmiddels is gestart met grondwerkzaamheden bij de plas.

Voor de nieuwe woningbouwprojecten in Grauwaart en Hoge Weide was de eerste maanden bijzonder veel belangstelling tijdens de informatiemarkten. Vele bezoekers hebben zich ingeschreven voor deze projecten. De in de 2^e helft 2013 voorzichtig aantrekkende woningmarkt zet in het 1^e kwartaal van 2014 positief door.



Ruim 450 belangstellenden bezochten zaterdag 12 april 2014 de Nieuwbouw huizenmarkt in het Informatiecentrum in Leidsche Rijn.

Naar huidige verwachting zetten we in 2014 circa 20.000 m² BVO bedrijventerrein af in Haarrijn. De Kantorenmarkt geeft nog nauwelijks beweging, naast de afzet in Leidsche Rijn Centrum Kern is voor 2014 geen afzet voorzien.

Met de actualisatie van de grondexploitatie 2014 ligt er een stevig financieel fundament onder de gebiedsontwikkeling Leidsche Rijn. Wanneer de economie zich langzaam maar zeker ontwikkelt conform huidige CBS-ramingen en de positieve ontwikkelingen van de 2^e helft 2013 en eerste maanden 2014 zich doorzetten binnen Leidsche Rijn komt een neutraal grondexploitatie saldo (saldo nul) de komende jaren dichterbij. Ook het onderhandenwerk zal verder afnemen tot onder 60 miljoen euro eind 2018.

Belangrijk bij deze financiële uitgangspunten is de realisatie van Leidsche Rijn Centrum conform afspraken en het in stand houden van de huidige kaders, zeker met betrekking tot kantoorprogrammering.

1.3 Voorjaarsbrief

Vanwege de neutrale ontwikkeling heeft de grondexploitatie Leidsche Rijn geen positief dan wel negatief effect bij de Voorjaarsbrief 2014. De wendbaarheid en weerbaarheid van de grondexploitatie is door de daling van de positie onderhanden werk sterk verbeterd en zal de komende jaren conform planning verder verbeteren.

Vanwege de positieve marktontwikkelingen, zeker binnen woningbouw, is voor de Voorjaarsnota 2015 de verwachting opgenomen dat er in 2014 een extra vrijval van de marktprijscorrectie kan plaatsvinden van 2,0 miljoen euro.

1.4 Financiële positie

Grondexploitatie & voorziening

Ten opzichte van 2013 blijft de grondexploitatie na de actualisatie 2014 gehandhaafd op 7,0 miljoen euro negatief. Voor dit negatieve saldo is conform BBV-voorschriften een voorziening gevormd.

Binnen de grondexploitatie is de marktprijscorrectie op basis van geactualiseerd risicoprofiel met de actualisatie 2014 verhoogd om risico's voor het resterende commercieel programma LRC, het appartementenprogramma LRC Noord en Zuid en het kantorenprogramma LRC Noord op te kunnen vangen.

Relatie Programmabegroting

Voor de omzet van LRC Kern, contract ASR/Vesteda, is geen reservering in marktprijscorrectie opgenomen. Het risicoprofiel op deze omzet is gekoppeld aan de reservering binnen de programmabegroting voor het Cultuurforum.

De inkoopstaakstelling is in 2013 voor de gehele looptijd van de gebiedsontwikkeling voldaan door middel van een storting in een speciaal gevormde bestemmingsreserve. Conform

planning Programmabegroting wordt de jaarlijkse afdracht inkoop onttrokken vanuit deze reserve.

Relatie met weerstandsvermogen Gemeente Utrecht

De grondexploitatie Leidsche Rijn legt geen beslag op het weerstandsvermogen. Alle risico's en scenario's zoals uitgewerkt in hoofdstuk 3 zijn voorzien van voldoende mogelijke beheersmaatregelen binnen de grondexploitatie / gebiedsontwikkeling waardoor er op basis van de huidige stand van zaken geen aanvullend reservering binnen het weerstandsvermogen benodigd is.

2. Stand van zaken

2.1 Leidsche Rijn Centrum



2.1.1 Leidsche Rijn Centrum Kern

Kernwinkelgebied

De gronden van deelgebied A in het kernwinkelgebied zijn eind 2013 economisch overgedragen en er is een onherroepelijke omgevingsvergunning afgegeven. De bouw van deelgebied A zal in het tweede kwartaal van 2014 starten.

Rond de zomer wordt de aanvraag voor de omgevingsvergunning deelgebied B1 ingediend. Voor de bibliotheek en wijkbureau Leidsche Rijn wordt een samenwerkingsovereenkomst opgesteld waarna een kredietaanvraag medio 2014 bestuurlijk zal worden voorgelegd.

De opleveringen van het kernwinkelgebied inclusief bibliotheek en wijkbureau Leidsche Rijn staan gepland in de periode 2016–2018.

Brandstofverkooppunt

In de tweede helft van 2014 start de bouw van een brandstofverkooppunt. De opening zal in de eerste helft van 2015 plaatsvinden.

2.1.2 Leidsche Rijn Centrum Zuid

Buurtwinkelcentrum

De onderhandelingsprocedure over de Europese aanbesteding van het buurtwinkelcentrum is in de afrondende fase. Dit resulteert in de keuze voor een marktpartij die de ontwikkeling van het buurtwinkelcentrum op zich neemt. Onderdelen van het buurtwinkelcentrum zijn een activiteitencentrum, een dienstenwinkel en een gezondheidscentrum.

Cultuurforum Leidsche Rijn

Er wordt een Programma van Eisen opgesteld en de exploitatie en programmering van het theater worden uitgewerkt. Dit zal in 2015 tot een kredietaanvraag leiden. Beoogd wordt het theater in 2018 op te leveren.

Scholencluster

In september 2013 is het krediet beschikbaar gesteld voor de bouw van een basisschool, een gymzaal en een peuterspeelzaal in LRC Zuid. In 2014 wordt verder gewerkt aan de planvoorbereiding van het scholencluster. De bouw van het cluster zal in 2015 starten waarna de oplevering in 2016 plaatsvindt.

2.1.3 Leidsche Rijn Centrum Noord

Kantoorpand

In april 2013 zijn in LRC Noord het kantoorpand van Capgemini en een doelgroepengarage opgeleverd.

Station Utrecht Leidsche Rijn

Station Utrecht Leidsche Rijn is in juni 2013 geopend. Er stopt nu twee keer per uur een trein maar dit wordt naar verwachting de komende jaren uitgebreid naar vier keer per uur. Met de openstelling van Station Utrecht Leidsche Rijn is de stopfrequentie van de stations Vleuten en Utrecht Terwijde omhoog gegaan van twee keer per uur naar vier keer per uur.

Tegelijk met de oplevering van kantoorpand van Capgemini en de openstelling van het station is de openbare ruimte in LRC Noord aangelegd.

Bestemmingsplan LRC Noord

Het bestemmingsplan LRC Noord is begin 2014 vastgesteld.

Studentenhuisvesting

Voor een kavel ten noordwesten van het station is een partij geselecteerd die op deze plek circa 250 studentenwoningen zal realiseren. De bouw zal in 2015 starten, de oplevering vindt in 2016 plaats.

2.1.4 Leidsche Rijn Centrum Oost – Overtuin

Stedenbouwkundig Plan

Voor LRC Oost wordt een Stedenbouwkundig Plan opgesteld waarbij ook het naastgelegen gebied Overtuin wordt betrokken. Belangrijk onderdeel is de herprogrammering van dit deelgebied. Het oorspronkelijke programma uit het Masterplan zal worden getoetst aan de huidige marktomstandigheden en de huidige gemeentelijke kaders. Naar verwachting vindt medio 2014 bestuurlijke besluitvorming plaats over het Stedenbouwkundig Plan LRC Oost.

Bioscoopvoorziening

In maart 2013 is de uitgifteovereenkomst getekend voor de realisatie van een bioscoop met circa 2.000 stoelen (7 zalen) aan het Berlijnplein. In de zomer van 2013 is de

omgevingsvergunning verstrekt. Naar verwachting wordt dit voorjaar gestart met de bouw en zullen eind 2014 de eerste zalen in gebruik worden genomen.

Berlijnplein

Het Berlijnplein bovenop de A2-tunnel zal in 2014 aangelegd en opgeleverd worden.

Tijdelijke Studentenhuisvesting

Voor de realisatie van circa 500 tijdelijke studentenwoningen en het project Skaeve Huse is een partij geselecteerd. Naar verwachting start de bouw begin 2015 en vindt de oplevering eind 2015 plaats.

2.1.5 Leidsche Rijn Centrum infrastructuur

Stadsbaantunnel

De Stadsbaan is volledig aangelegd tot aan de Stadsbaantunnel. Het omringende groen en de bomen zijn in de winter van 2013 ook grotendeels aangeplant.

Het betonnen casco van de Stadsbaantunnel wordt medio 2014 voltooid waarna gestart wordt met de aanleg van de tunneltechnische installaties. De Stadsbaantunnel wordt naar verwachting in de tweede helft van 2015 opengesteld waardoor de verbinding tussen de Letchertweg in het zuiden en de Wetering in het noorden tot stand is gebracht.

Vleutensebaan

Het functioneel ontwerp voor het oostelijke deel van de Vleutensebaan, tussen de Belcampostraat en de Gele Brug is gereed. Het Voorlopig Ontwerp inclusief de inpassing van de hoofdfietsroute, de HOV-baan en de inpassing van de NOUW2 wordt in 2014 uitgewerkt naar een Definitief Ontwerp. Naar verwachting worden de wegen eind 2016 opgeleverd

2.1.6 Leidsche Rijn Centrum bestuurlijke producten 2014

Binnen het Projectbureau Leidsche Rijn wordt in 2014 door de afdeling Leidsche Rijn Centrum aan de volgende bestuurlijke producten gewerkt:

Deelgebieden	Product	Behandeling
LRC Oost	Stedenbouwkundig Plan	Raad
LRC Zuid	Stand van Zaken Cultuurforum Leidsche Rijn	Cie
LRC Kern	Kredietaanvraag bibliotheek / wijkbureau LR	B&W

2.2 Woningbouw

Algemeen

2.2.1 Het Zand

Het Zand

Er zal in 2014 vooral in De Veiling en Tussen de Parken worden gebouwd.

De realisatie van appartementen langs de Vleutensebaan heeft geen prioriteit zolang de appartementen boven winkelcentrum Terwijde en in Leidsche Rijn Centrum gebouwd worden.

De Veiling

Het bouwrijpmaken van de bouwvelden voor de koop- en huurwoningen op dit terrein wordt gefaseerd uitgevoerd. De bouw van de koopwoningen van één van de ontwikkelaars verloopt gestaag. Afhankelijk van het verloop van een juridische procedure met de andere ontwikkelaar wordt de verkoop van de overige woningen in De Veiling weer gestart. De woningcorporatie zal de sociale huurwoningen in de Veiling bouwen, daartoe zal het gebied bouwrijp worden gemaakt en wordt de contractvorming afgerond.

De bouw van basisschool met buitenschoolse opvang 'De Oase' is gestart. Eind 2014 opent de school haar deuren.

Tussen de Parken

De 45 middeldure eengezinskoopwoningen zijn gefaseerd in de verkoop gebracht. Voorjaar 2014 wordt gestart met de bouw van de eerste fase. Naar verwachting zal direct daarna de bouw van de tweede fase starten.

2.2.2 Terwijde

Terwijde Zuidoost

In dit gebied worden circa 450 woningen gebouwd, waarvan naar verwachting 200 sociale huurwoningen. De planvorming voor afzonderlijke bouwvelden is in handen van de ontwikkelaars. Blok 9 is geveild en de gemeente draagt bij aan een flexibele invulling van het plan.

In de 2e helft van 2014 zal de invulling van het Muziekplein openbaar bekend worden gemaakt zodat geïnteresseerden zich in kunnen schrijven.

Het winkelcentrum in Terwijde zal komend najaar worden opgeleverd. Het winkelcentrum bevat ongeveer 40 winkels en horecaruimten. Het nieuwe schoolgebouw van basisschool 'Jazzsingel' in Terwijde Zuidoost wordt na de zomer in gebruik genomen.

2.2.3 Vleuterweide

In Vleuterweide wordt een aantal herontwikkelingen verwacht, waaronder die in Het Centrum (deelplan 4). Over een aantal van deze plannen zal via gewijzigde stedenbouwkundige plannen opnieuw bestuurlijke besluitvorming plaatsvinden. Onderzocht wordt hoe de verkeerssituatie rondom het winkelcentrum kan worden verbeterd. In deelplan 5 (De Erven) heeft het VMBO in het aangepaste SP een definitieve plek gekregen. UVO is met het schoolbestuur gestart met de voorbereidingen.

2.2.4 Grauwaart

Eerste fase

De eerste fase van Grauwaart is gereed of in aanbouw. Van de vijftien chique singelwoningen zijn er vijf in aanbouw en is het volgende deel in de verkoop, verwachting is dat ook deze nog in 2014 verkocht en gebouwd worden.

Tweede fase

De ontwikkelaar start met woningontwerpen voor de tweede fase. Met de andere ontwikkelaar/belegger vindt nader overleg plaats over de omzetting van appartementen naar eengezinswoningen en de waardering van de grond. Voor nood- en hulpdiensten is een verbindingsweg tussen de eerste en tweede fase aangelegd.

2.2.5 Hoge Weide

De tenders in Hoge Weide zijn afgelopen jaar succesvol verlopen en de eerste woningen zijn opgeleverd. De verkoop verloopt goed. In 2014 worden nog meer ontwikkelaars geselecteerd en wordt de woningbouwontwikkeling voortgezet. In 2014 bouwt één van de corporaties energierekeningloze Nia Nesto woningen.

De tweede herziening van het bestemmingsplan Hoge Weide is vastgesteld. Met de aanpassing is het mogelijk om ook éengezinswoningen te bouwen aan de randen van het gebied, in plaats van alleen meergezinswoningen.

De herprogrammering is succesvol gebleken. Het totaal aantal woningen in Hoge Weide neemt hiermee af van 1.300 tot 1.100. Het aantal appartementen neemt af van 400 tot 150. Het aandeel sociale woningbouw blijft gelijk.



Beleggershuurwoningen in Hoge Weide

De Groene Alm heeft begin 2014 haar deuren geopend voor basisonderwijs en kinderopvang en zal in de loop van 2014 ruimte bieden aan de Eben Häzer-basisschool. De planvoorbereiding voor de speeltuin is gestart.

2.2.6 Haarzicht

Haarzicht wordt ontwikkeld via een zelfrealisatiemodel. Groep Haarzicht is verantwoordelijk voor de planontwikkeling en realisatie van woningen en openbare ruimte, binnen de gemeentelijke uitgangspunten en randvoorwaarden. De Groep Haarzicht heeft voorjaar 2014 het concept stedenbouwkundig plan ter toetsing aangeboden. De ambtelijke toetsing wordt door het Projectbureau Leidsche Rijn gecoördineerd. Ook wordt er met Groep Haarzicht onderhandeld over de anterieure ontwikkelovereenkomst. In het kader van participatie is bij het opstellen van het SP de "klankbordgroep Haarzicht" geraadpleegd door de groep Haarzicht.

2.2.7 Leeuwesteyn Noord

Voorjaar 2014 wordt een Europese aanbestedingsprocedure voor de selectie van een stedenbouwkundig adviesbureau gevoerd. Hierna wordt een concept SP opgesteld.

Het Voorlopig Ontwerp van de fietsbrug is gereed, de aanlanding en de routevoorbereiding richting Hoge Weide worden uitgewerkt.

2.2.8 Haarrijn, onderdeel woningbouw

Naar aanleiding van strengere geluidswetgeving moet het ontwerpbestemmingsplan woningbouw Haarrijn en Haarrijnseplas aangepast worden. De onderhandelingen over de bouwclaimovereenkomst en de aankoop van de grond met één van de drie grondeigenaren is voorlopig stilgelegd gezien de marktomstandigheden.

2.2.9 Tijdelijke voorzieningen

Op locaties waar langere tijd geen ontwikkelingen voorzien zijn, is het mogelijk tijdelijke voorzieningen te huisvesten. Daarvoor is op www.leidscherijn.nl een kaart voor tijdelijk grondgebruik geplaatst.

Het Zand:

Er worden regelmatig (tijdelijke) initiatieven gefaciliteerd. Bewoners hebben een kleding- en speelgoedbeurs (Happysundayz) gehouden op het terrein van de voormalige Veiling en er zijn met bewoners speelplekken ingericht in Tussen de Parken en De Veiling. Er is overleg over een tijdelijke ontmoetingsplek (VINEXmarkt) in de Stationsomgeving.

Terwijde:

Op de vrije kavel locatie 'Hofboerderij' heeft het bewonersinitiatief De Halte, (waarbij bewoners zelf hun groente verbouwen), een plek gekregen voor in ieder geval 2 jaar.

Hoge Weide:

In 2014 blijven de tijdelijke voorzieningen (bibliotheek, voetbalkooi, zendmast en het kinderdagverblijf) nog aan de Kruidenlaan gevestigd. Aan de Hogeweide huurt de Protestantse gemeente boerderij De Hoef voor kerkdiensten. Daarnaast zijn er in De Hoef tijdelijk een uitvaartcentrum en kinderopvang gevestigd. In 2014 werkt de Protestantse gemeente in overleg met het Projectbureau Leidsche Rijn een plan uit waarbij de kerk, eventueel samen met overige partijen, het eerste recht krijgt om de boerderij aan te kopen.

Haarrijn:

Medio 2014 wordt het tijdelijk strandpaviljoen (voor een periode van 10 jaar) aan de Haarrijnseplas gerealiseerd.

Informatiecentrum

Naast het Informatiecentrum Leidsche Rijn heeft een hondenuitlaatservice een plek gekregen.



Nieuwe exploitant Enghlaan wil pannenkoekenhuis beginnen.

2.2.10 Woningbouw bestuurlijke producten 2014

Binnen het Projectbureau Leidsche Rijn wordt in 2014 door de afdeling Woningbouw aan de volgende bestuurlijke producten gewerkt:

Deelgebieden	Product	Behandeling
Grauwaart	Bestemmingsplan Grauwaart	Raad
Haarzicht	Concept SP Haarzicht & anterieure overeenkomst	B&W
Máximapark	SP kerk Alendorperweg	B&W
Haarrijn	Bestemmingsplan Haarrijn woningbouw	Raad
Vleuterweide	Bestemmingsplan Vleuterweide	Raad
Vleuterweide	Gewijzigd SP Vleuterweide	B&W

2.3 Commercieel onroerend goed

Algemeen

2.3.1 De Wetering Zuid

Bouw- en woonrijpmaken

De Wetering Zuid is geheel woonrijpgemaakt met uitzondering van de brugontsluiting van de kavel waarop het crematorium zal worden gerealiseerd.

Uitgifte en lopende bouwplannen

Door de opening van het nieuwe ziekenhuis St. Antonius Utrecht door prinses Beatrix op 15 november 2013, is het gebied De Wetering Zuid nog meer op de kaart gezet als een gebied met het accent op "zorg". Om in de toekomst verder uit te breiden heeft het ziekenhuis in 2013 ook de naastgelegen kavel aangekocht. Het ziekenhuis is van plan om hier een zorghotel te ontwikkelen.

Op eilandkavel K zal Dela een uitvaartcentrum met crematorium ontwikkelen. Dela heeft hiervoor in 2013 een kavel aangekocht van 20.000 m², zodat het geheel een paviljoenachtige groene uitstraling krijgt. Op de verleende omgevingsvergunning zijn bezwaren ingediend, wat begin 2014 heeft geleid tot een beslissing op bezwaar, waarin de vergunning is gehandhaafd. Vervolgens is eind 2013 het Stedenbouwkundig Plan voor De Wetering Zuid nader uitgewerkt in Precisering SP De Wetering Zuid, waarin een en ander is verwerkt. Sinds 30 januari 2014 geldt een nieuw actualiseringplan Bestemmingsplan De Wetering.

De plannen van een ontwikkelende partij op het gebied van zorg om in samenwerking met het St. Antonius en het Projectbureau om een zorgboulevard te ontwikkelen staan op een laag pitje. De hotelontwikkeling op kavel H1 gaat niet door, omdat de beoogde hotelexploitant zich nu niet op deze locatie wil vestigen.

2.3.2 Haarrijn, onderdeel bedrijventerrein

Bouw- en woonrijpmaken

De inrichting van het bedrijventerrein Haarrijn is voltooid.

Uitgifte

In 2013 is een intentieovereenkomst getekend voor een bedrijfskavel van bijna 2 ha in Haarrijn gelegen aan de A2-zijde van het bedrijventerrein. Verwacht wordt dat de start bouw medio 2014 plaatsvindt. Gelijktijdig met deze ontwikkeling is in 2013 een nieuwe visie uitgewerkt voor de beeldkwaliteit van de bedrijfsgevels aan de A2. Hierbij is er als beeld niet meer voor gekozen om één doorlopend geluidsscherm te realiseren aan de A2, maar dat de gevels van de bedrijven in de toekomst een onderdeel vormen van het geluidsscherm.

Het geluidscherm tussen de toekomstige bedrijfspanden zal (gefaseerd) worden gerealiseerd bij de bouw van de woonwijk Haarrijn. Door een eenduidige beeldregie op de gevels te voeren, wordt er voor gezorgd dat er in de eindsituatie een kwalitatief hoogwaardig en krachtig 'gezicht' aan de A2 wordt gerealiseerd, dat invulling geeft aan de ambitie van Haarrijn als hoogwaardige bedrijvenlocatie.

Naast de genoemde intentieovereenkomst hebben zich in 2013 een viertal bedrijven gemeld die zijn geïnteresseerd in vestiging in Haarrijn. Deze gesprekken worden in 2014 voortgezet. Er is vooral veel interesse in de kavels rondom de aansluiting op de Haarrijnse Rading vanwege de goede bereikbaarheid vanaf de A2 en Noordelijke Randweg Utrecht. Een aantal van deze initiatieven past niet in het vigerende BP van bedrijventerrein Haarrijn. Als deze plannen leiden tot concrete bouwplannen, moet hiervoor een aantal projectbesluiten worden genomen.

2.3.3 Leeuwesteyn Zuid

Voor KWS/Nedal wordt in 2014 een bestemmingsplan in procedure gebracht. Uitgangspunt daarbij is handhaving van de asfaltcentrale. De zonering van het bedrijventerrein wordt aangepast aan de actuele situatie, waardoor de realisatie van Leeuwesteyn Noord mogelijk is.

2.3.4 Papendorp Noord

Het pand van RAM Mobile Data op kavel N15b is eind 2013 opgeleverd.

2.3.5 Papendorp Zuid

Eén van de prioriteiten uit de kantorenstrategie betreft de afronding van De Taats Zuid. Op dit moment zijn er nog geen nieuwe partijen in beeld.

De verhuur van leegstand in de bestaande panden in Papendorp gaat goed. In 2013 hebben veel nieuwe huurders Papendorp gevonden en ook het voormalige hoofdkantoor van Capgemini doet het met zijn WTC-formule erg goed.

Brasserie De Steiger zal komend jaar parkeerruimte realiseren op de overstaande kavel, zodat er geen sprake meer is van parkeeroverlast.

In Papendorp Noord is al langer sprake van HOV, maar in november 2013 is ook in Papendorp Zuid gestart met HOV. Hierdoor ontstaat er een OV-knooppunt op het Taatsenplein.

Eind 2013 heeft zich een partij gemeld, die een paviljoen met diverse voorzieningen tijdelijk wil plaatsen op het Taatsenplein. Op dit moment worden daar exploitanten voor gezocht, zodat de mensen, die werken op Papendorp, maar ook de mensen die met het openbaar vervoer via Papendorp reizen, in hun behoefte worden voorzien.

2.3.6 Strijkviertel

Bedrijventerrein Strijkviertel wordt de komende jaren niet ontwikkeld, omdat de prioriteit voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen binnen Leidsche Rijn bij De Wetering Zuid en Haarrijn ligt. Dit biedt mogelijkheid voor tijdelijke initiatieven op het gebied van leisure zoals paintball. Een partij die dit initiatief wil realiseren, heeft intussen van de gemeente een concept-huurovereenkomst voor de duur van 5 jaar ontvangen. Conform afspraak worden alle nieuwe (leisure) initiatieven bestuurlijk voorgelegd.

Vorig jaar hebben zich enkele specifieke initiatieven (benzineverkooppunt, horeca) gemeld voor de ontwikkeling van de locatie tussen de Letchertweg en de A2, het Passtuk genoemd. Deze gesprekken worden in 2014 voortgezet. Tevens wordt een korte visie voor het gebied opgesteld, zodat de randvoorwaarden voor ontwikkeling duidelijk zijn.

2.3.7 Hamlaan

Nu het bestemmingsplan Haarzuilens is vastgesteld, kan de aanbesteding van de begraafplaats inclusief aula aan de Hamlaan op korte termijn plaatsvinden. Uitgaande van een geslaagde aanbesteding, kan nog dit jaar worden gestart met de aanleg. De omliggende recreatiezone wordt in 2014 aangelegd, vooruitlopend op de begraafplaats.

2.3.8 Commercieel onroerend goed bestuurlijke producten 2014

Binnen het projectbureau Leidsche Rijn wordt in 2014 door de afdeling Commercieel Vastgoedontwikkeling aan de volgende bestuurlijke producten gewerkt:

Locatie	Product	Behandeling
De Wetering Zuid	Uitwerkingsplan The Wall	
Haarrijn	Projectbesluiten	

2.4 Parken en Plas

Algemeen

2.4.1 Máximapark

Het Máximapark is grotendeels aangelegd en wordt door veel mensen regelmatig bezocht. Voor 2014 staan wederom diverse evenementen en festivals gepland. Hoogtepunten in 2014 worden de bouw van het Castellum Hoge Woerd en het afmaken van de Binnenhof-zuid.

De Binnenhof

De Jeremiebrug wordt medio 2014 geplaatst. De bewoners en gemeente zijn gestart met de aanplant van het bewonersinitiatief "de Vlinderhof".

Castellum Hoge Woerd

Op 14 maart 2014 is de bouw gestart van Castellum Hoge Woerd. De opening zal in 2015 zijn. De gemeente heeft via een Europese aanbesteding een aannemer geselecteerd. Het gebied is integraal opgehoogd in verband met het archeologisch rijksmonument. In 2014 worden de museale en educatieve ruimtes ingericht en het Romeinse Schip "De Meern I" ingepast. Er is een ondernemer gevonden voor de horeca in het Castellum en voor de zalenverhuur. Het geïntegreerde businessplan van de kernpartners (Natuur en MilieuCommunicatie, Erfgoed en theater) van Castellum Hoge Woerd is gereed.

Hoge Woerd/Alendorperweg

De twee religieuze partijen voor de maatschappelijke kavels in de Hoge Woerd hebben hun ontwerp gereed. In 2014 wordt de bouwaanvraag ingediend. De ontwikkelovereenkomsten zijn getekend.

Op kavel Alendorperweg 99 wordt een religieus gebouw ontwikkeld. Over het Stedenbouwkundig Plan zal medio 2014 bestuurlijke besluitvorming plaatsvinden. In 2014 wordt ook het Voorlopige Ontwerp verwacht en zal de ontwikkelovereenkomst worden getekend.

Vikingrijn

Het gedeelte van De Vikingrijn, waarvoor budget beschikbaar was, is gegraven en is klaar. Hierbij is ook rekening gehouden met het Romeinse schip de "Vleuten II", die ter plaatse wordt geconserveerd. Op dit moment wordt het peilbesluit en de daarbij behorende onderzoekswerkzaamheden voorbereid.

Woningbouw (parkrand het Zand)

De laatste drie vrijstaande woningen zijn herontwikkeld en na een projectbesluit zal de bouw van twee twee-onder-één-kapwoningen mogelijk worden.

Kavels Máximapark–ParkZuid (voorheen locatie burgemeester Middelweerdbaan)

De locatie is herverkaveld naar kavels geschikt voor vrijstaande-, twee-onder-één-kapwoningen en rijwoningen. De kavels worden grotendeels projectmatig ontwikkeld. De beeldregie is hierop aangepast. Voor de eerste fase van circa 20 woningen is een ontwikkelaar geselecteerd.

2.4.2 Park Groot Zandveld

De feestelijke opening van de schaapskooi en de plaatsing van het Limespaneel met uitleg over de Romeinse bodemschatten in Archeologisch monument Park Groot Zandveld heeft begin 2014 plaatsgevonden. Het speeltoestel voor grote kinderen wordt dit voorjaar geplaatst, evenals de hagen, bomen en struiken die de begrenzing vormen aan de noordzijde van het park.

2.4.3 Willem–Alexanderpark

Het park is gedeeltelijk ingeplant en de sportvelden zijn begin 2014 in gebruik genomen. Er wordt door kinderen uit de buurt samen met kunstenaars van Via Vinex een kunstwerk gemaakt dat medio 2014 geplaatst wordt in het Willem–Alexanderpark.

2.4.4 Haarrijnseplas

De zandwinning in de plas is in 2011 ten einde gekomen. Het zand ligt tijdelijk opgeslagen tussen de Maarssenseweg en het al gerealiseerde deel van de strandzone. Het zand wordt vóór de zomer van 2014 afgevoerd waarna de oevers van de plas worden afgewerkt. De oever aan de noordoostzijde wordt in de bouwfaserings van de woningontwikkeling in Haarrijn meegenomen. De strandzone langs de recreatieplas wordt uitgebreid vanwege het hoge bezoekersaantal in de zomerperiode. Dit nieuwe gedeelte zal in mei 2014 gereed zijn voor gebruik.



Haarrijnse Plas

3. Financiële positie

Ten opzichte van 2013 blijft de grondexploitatie na de actualisatie 2014 gehandhaafd op 7,0 miljoen euro negatief. De belangrijkste mutaties 2014 zijn de voordelen ontstaan uit verlaging van VAT-percentage en het 1 jaar niet indexeren van de uitgaven; deze voordelen zijn ingezet om de marktprijs-correctie voor specifieke onderdelen te verhogen.

Op hoofdlijn worden mutaties 2014 toegelicht in paragraaf 3.3, de gehanteerde uitgangspunten worden eerst uitgewerkt in paragraaf 3.2.

3.1 Actueel financieel beeld

De mutaties op basis van de actualisatie 2014 van het saldo van de grondexploitatie Leidsche Rijn zijn als volgt:

Beginstand 1-1-2013	-/- 43,6 mln.	
Besluitvorming Voorjaarsnota 2013	+ 36,6 mln.	
Eindstand actualisatie 2013		-/- 7,0 mln.
Mutaties actualisatie		
Prijspeil en optimalisatietaakstelling 2014	+ 2,0 mln.	
Aanpassing parameters	+ 16,7 mln.	
Mutaties overall	-/- 20,3 mln.	
Mutaties LRC	-/- 6,9 mln.	
Mutaties Woningbouw	-/- 0,8 mln.	
Mutaties Comm. Onr. goed	+ 5,9 mln.	
Mutaties Parken en Plas	+ 1,9 mln.	
Mutaties Infrastructuur	+ 1,5 mln.	
Saldo mutaties 2014		nihil
Eindstand 1 januari 2014		-/- 7,0 mln.

Voor de negatieve stand van de grondexploitatie is een voorziening gevormd. De financiële effecten van de besluitvorming bij de Voorjaarsnota 2013 zijn conform verwerkt in de (bedrijfs)reserve Leidsche Rijn.

3.2 Parameters en uitgangspunten

Het nog te realiseren deel van de gebiedsontwikkeling Leidsche Rijn wordt doorgerekend op basis van een veelheid aan aannames. De belangrijkste kosten- en opbrengstenparameters en de hierbij gehanteerde uitgangspunten worden in deze paragraaf op hoofdlijn toegelicht. De mogelijke beweging rondom deze parameters zijn vertrekpunt voor de scenario's zoals in paragraaf 3.4 beschreven.

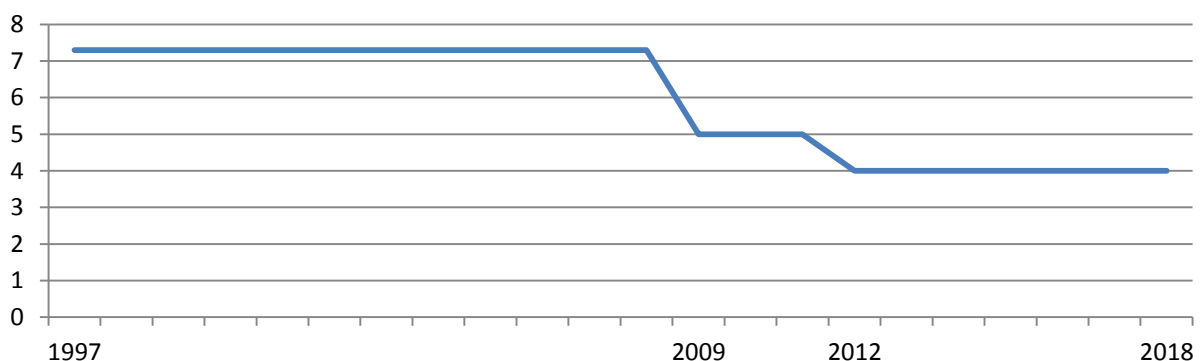
In 2014 zijn de parameters voor indexering van de kosten, de marktprijscorrectie en het percentage voor VAT¹-kosten gewijzigd ten opzichte van actualisatie 2013.

3.2.1 Rente

De grondexploitatie wordt doorgerekend met 4 % rente. Dit percentage is in 2012 gemeentebreed vastgesteld. Over het saldo onderhanden werk per 1-1 betaalt grondexploitatie jaarlijks 4 % rente. Voor 2014 is dat 4 % van 97,0 mln euro.

De ontwikkeling van het aan de grondexploitatie toegerekende rentepercentage is door de jaren heen als volgt weer te geven:

Ontwikkeling rentepercentage Leidsche Rijn



¹¹ VAT= Voorbereiding, Administratie en Toezicht bij bouw- & woonrijpmaken van kavels en aanleg van infrastructuur en openbare ruimte.

Tot 2009 werd de grondexploitatie gefinancierd vanuit een speciaal voor Leidsche Rijn opgezette leningenportefeuille. In de begin periode betroffen dit leningen met een rentepercentage oplopend tot 10 %, later lag dit percentage veel lager. In de periode 1997 – 2009 is gemiddeld met 7,3 % rente gerekend in de grondexploitatie. Vanaf 2009 verloopt de financiering via Treasury en wordt gemeentebreed vastgesteld rentepercentage aangehouden.

Op basis van de huidige samenstelling van de huidige leningenportefeuille van de Gemeente Utrecht is het op basis van een inschatting van Treasury zeer waarschijnlijk dat het rentepercentage tot minimaal 2018 gehandhaafd kan worden op 4 %.

3.2.2 Indexering kosten

Standaard is een jaarlijkse indexatie van de kosten met 1 %. Op basis van een kritische blik naar de kosten voor komende 2 jaar, in combinatie met de huidige nog gunstige aanbestedingsmarkt, is de index voor 2014 op 0 % gezet. Vanaf 2015 bedraagt deze weer 1 %.

Op basis van een aantrekkende economie is het de verwachting dat na 2014 – 2015 de prijzen onder druk komen te staan vanwege verder stijgende grondstofkosten en beperkte concurrentie in de markt. Dit uitgangspunt heeft geen invloed op de inkooptaakstelling Leidsche Rijn, deze is in 2013 reeds geheel voldoen voor resterende looptijd. Wel zal er na 2014 minder tot geen ruimte meer zijn voor het niet indexeren van de kosten.

3.2.3 Indexering opbrengsten

Standaard is een indexatie van de opbrengsten conform de contractvoorwaarden. Daar waar geen contractpositie aanwezig is worden de nog te realiseren opbrengsten jaarlijks met 1 % geïndexeerd. Op basis van de gerealiseerde prijzen 2013 en begin 2014 van woningbouw en bedrijventerrein is de standaard index gehandhaafd. Ook voor kantoren is de index gehandhaafd.

3.2.4 Marktprijscorrectie

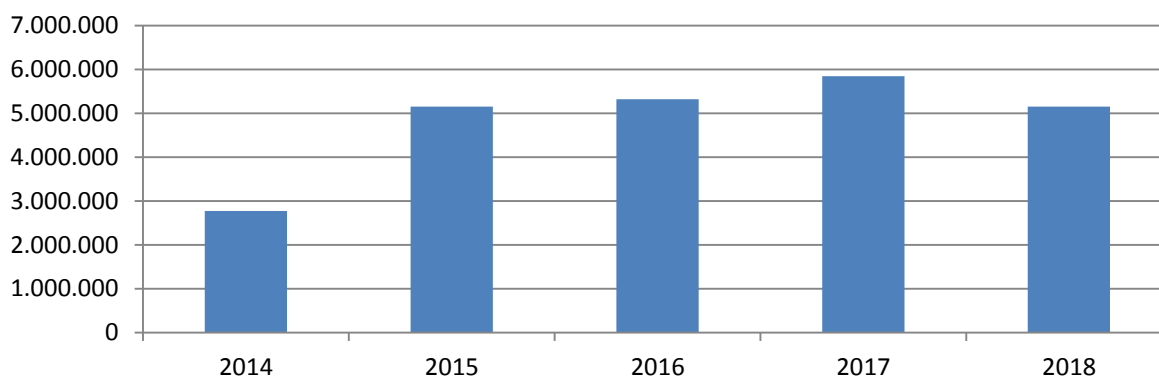
Van alle in de grondexploitatie 2014 nog te realiseren omzet is 10 % gereserveerd in de marktprijscorrectie. Deze reservering is gevormd om eventuele toekomstige negatieve prijs- en/of faseringsverschillen op te kunnen vangen.

In 2014 is op basis van het risicoprofiel een specifieke aanvullende reservering opgenomen voor het resterende commercieel programma LRC, het appartementenprogramma LRC Noord en Zuid en het kantorenprogramma LRC Noord.

Voor de omzet van LRC Kern, contract ASR/Vesteda, is geen reservering in marktprijscorrectie opgenomen. Conform besluitvorming bij de Voorjaarsnota 2012 is het risicoprofiel op deze omzet gekoppeld aan de reservering binnen de programmabegroting voor het Cultuurforum.

De marktprijscorrectie valt vrij over de jaarlijks gerealiseerde opbrengst. Over 2013 is 10 % van 38 miljoen euro vrijgevallen. De komende jaren wordt de volgende vrijval verwacht:

Vrijval marktprijscorrectie



Vanwege de aantrekende woningmarkt in 2014 kan de vrijval in dit jaar circa 2,0 miljoen euro hoger uitkomen dan hierboven gepresenteerd. Deze mogelijke extra vrijval is opgenomen in de Voorjaarsbrief 2014 met mogelijke positief effect voor Voorjaarsnota 2015.

3.2.5 Fasering woningbouw-, bedrijventerrein- & kantorenprogramma

Voor zowel de programmering van de woningbouw als bedrijventerrein geldt dat op basis van marktontwikkelingen de programmering binnen gebiedsontwikkeling Leidsche Rijn stedelijk wordt afgestemd. Na stedelijke afstemming wordt de fasering opgenomen in de grondexploitatie. Herijking van de programmering is een jaarlijks stedelijk proces welke voorafgaand aan de actualisatie van de grondexploitatie wordt uitgevoerd.

Voor kantoorprogrammering geldt naast bovenstaand proces aanvullend nog provinciale afstemming. In 2012 is de provinciale programmering voor Gemeente Utrecht (STEC-rapport) vertaald naar grondexploitatie Leidsche Rijn. De actualisatie 2014 gaf geen aanleiding om de programmering aan te passen.

3.2.6 Grondprijzen

In de grondexploitatie wordt de grondprijs volgend uit een contractpositie opgenomen. Daar waar (nog) geen contractpositie aanwezig is wordt de bandbreedte van de (concept) grondprijzenbrief 2014 aangehouden.

3.2.7 Plankosten

Per deelproject is een plankostenraming aanwezig waarin per projectfase de plankosten zijn begroot. Plankosten zijn voor alle onderdelen van de gebiedsontwikkeling Leidsche Rijn tot einde werk begroot.

3.2.8 VAT-kosten

Tot de voorliggende actualisatie is een raming voor VAT aangehouden van 12 % van nog te realiseren BRM & WRM budget. Op basis van een analyse van nog te realiseren werkzaamheden is de raming voor VAT verlaagd naar 10 %. Voor een aantal kleinere complexe deelprojecten is het percentage van 12 % gehandhaafd.

3.2.9 Ramingen BRM & WRM

In de grondexploitatie worden de budgetten voor BRM & WRM conform contractpositie – aanbestedingsresultaat opgenomen. Daar waar (nog) geen contractpositie aanwezig is wordt een realistische raming, mede gebaseerd op meest recente aanbestedingsresultaten, opgenomen. Het BRM en WRM zijn aanbesteed voor de lopende werkzaamheden in Het Zand, Terwijde, De Wetering, Papendorp, Maximapark, Stadsbaantunnel, Grauwaart, Hoge Weide en Leidsche Rijn Centrum Noord, Kern en Zuid. Aanbesteding voor het BRM & WRM binnen de deelgebieden Haarrijn, Rijnvliet en Leeuwesteyn volgt in 2014.



Vrijwilligers planten 15.000 planten in Vlinderhof

3.3 Verschillenanalyse op hoofdlijn

De belangrijkste financiële ontwikkelingen volgend uit de actualisatie 2014 worden vanaf paragraaf 3.3.2 per deelgebied toegelicht. De toelichting per deelgebied is exclusief effecten van aanpassing van parameters.

3.3.1 Prijspeil en inkoopstaakstelling

Prijspeil

Bij het doorrekenen van de grondexploitatie van 2013 naar 2014 ontstaat een prijspeilverschil. Dit verschil betreft een negatief renteververschil en wordt berekend over stand van de voorziening inclusief de bestemmingsreserve inkoopstaakstelling. Voor 2014 komt dit uit 2,5 miljoen euro negatief.

Inkoopstaakstelling 2013

De inkoopstaakstelling 2013 bedraagt 1,9 miljoen euro en is onttrokken uit de bestemmingsreserve. Deze onttrekking had geen financiële consequentie voor de grondexploitatie. Het effect van de taakstelling is volledig verwerkt bij de vaststelling van de Bestuursrapportage Leidsche Rijn 2013.

Optimalisatietaakstelling 2014

In de actualisatie 2014 is bij de bepaling van het grondexploitatie-saldo als uitgangspunt gehanteerd dat de marktprijscorrectie over 2014 en 2015 vrij kan vallen voor een minimaal niveau van 4,5 miljoen euro. Dit positieve effect is verwerkt in voorliggende grondexploitatie.

3.3.2 Aanpassing parameters

Indexering kosten

Standaard is een jaarlijkse indexatie van de kosten met 1 %. Op basis van huidig lopende bestekken voor het bouw- en woonrijpmaken, de momenteel nog redelijk gunstige aanbestedingsmarkt en een kritische blik naar de kosten voor komende jaren, is de index voor 1 jaar op 0 % gezet. De CBS index voor bouwrijpmaken van terreinen laat over de periode januari – oktober 2013 een lichte daling zien.

Het niet indexeren van de kosten heeft in totaal een positief effect op grondexploitatie van 9,6 miljoen euro. Onderverdeeld naar de diverse deelcomplexen zijn de belangrijkste resultaten behaald binnen:

Overall grondexploitatie ²	+ 1,5 mln. euro	
Leidsche Rijn Centrum	+ 1,9 mln. euro	
Woningbouw	+ 2,6 mln. euro	
Bedrijventerreinen	+ 1,4 mln. euro	
Diverse overige	+ 2,2 mln. euro	
		+ 9,6 mln. euro

Verlaging VAT percentage van 12 % naar 10 %

Uit de beoordeling van de ramingen voor VAT-budgetten voor met name de nog te realiseren bedrijventerreinen en Leidsche Rijn Centrum volgt dat het percentage gereserveerd voor VAT verlaagd kan worden. Een budget gebaseerd op 10 % van bouwsom voor bouw- en woonrijpmaken is op basis van huidige inzichten voldoende voor uitvoering van VAT-gerelateerde werkzaamheden.

Het verlagen van het VAT-budget heeft in totaal een positief effect op grondexploitatie van 7,1 miljoen euro. Onderverdeeld naar de diverse deelcomplexen zijn de belangrijkste resultaten behaald binnen:

Overall grondexploitatie	+ 1,6 mln. euro	
Leidsche Rijn Centrum	+ 2,3 mln. euro	
Bedrijventerreinen	+ 2,1 mln. euro	
Diverse overige	+ 1,1 mln. euro	
		+ 7,1 mln. euro

3.3.3 Mutaties overall

Op deelgebied overstijgend niveau worden budgetten verantwoord met betrekking tot verwervingen, kabels en leidingen, infrastructuur, hoofdwatersysteem, tijdelijke maatregelen, marktprijscorrectie, aftopping woningbouw, subsidies (inkomsten) en gebiedsoverstijgende plankosten (historische plankosten zoals Masterplan, Ontwikkelingsvisie etc.).

Substantiële mutaties binnen de overall grondexploitatie hebben zich alleen voorgedaan in marktprijscorrectie.

² Betreft voornamelijk kosten voor kabels & leidingen, infrastructuur & hoofdwatersysteem.

Actualisatie marktprijscorrectie

Vrijval 2013	+ 3,8 mln. euro	
Later faseren kosten	+ 3,6 mln. euro	
Extra reservering LRC	-/- 26,6 mln. euro	
Effect actualisatie 2014		-/- 20,3 mln. euro

Vrijval 2013

In 2013 is exclusief Leidsche Rijn Centrum 38 miljoen euro omzet gerealiseerd. De reservering voor deze omzet is bij de actualisatie vrijgevallen.

Later faseren kosten

Op basis van huidige planning zijn met name kosten voor nog te verrichten verwervingen en kosten voor kabels & leidingen in tijd later opgenomen in planning waardoor er een rentevoordeel ontstaat van in totaal 3,6 miljoen euro.

Extra reservering LRC

Het te realiseren programma binnen deelgebied Leidsche Rijn Centrum kent financieel kwetsbare onderdelen. Vanuit de risicoanalyse 2014 op de deelprogramma's binnen Leidsche Rijn Centrum blijkt een extra reservering gewenst voor het deel van het commercieel programma binnen LRC Kern, het appartementenprogramma binnen LRC Noord & Zuid, het winkelcentrum in LRC Zuid en deel van het kantoorprogramma in LRC Noord. Met betrekking tot het commerciële programma binnen LRC Kern betreft dit het programma te realiseren na afronding van het Kerngebied. Het programma staat zowel qua omvang en fasering onder druk. Het appartementenprogramma te realiseren in Leidsche Rijn Centrum is kwetsbaar in de huidige markt. De combinatie tussen het volume dat de komende jaren afgezet moet worden en de, weliswaar voorzichtig herstellende, markt maakt dat voor deze specifieke omzet een aanvullende reservering is opgenomen. Het kantoorprogramma Leidsche Rijn Centrum is omvangrijk en bij aanhoudende slechte marktomstandigheden voor nieuwbouw van kantoren niet afzetbaar in de huidige fasering. In totaal is een extra reservering van 26,6 miljoen euro getroffen. Dit bedrag is in onderdelen gekoppeld aan de geschetste specifieke opgave binnen Leidsche Rijn Centrum.

Wanneer het programma van LRC gerealiseerd wordt of de noodzaak voor het treffen van de aanvullende risicoreservering vervalt, vallen de bedragen vrij ten gunste van het saldo van de grondexploitatie Leidsche Rijn.

3.3.4 Mutaties Leidsche Rijn Centrum

Leidsche Rijn Centrum bestaat uit 4 deelprojecten met per deelproject in 2014 de volgende mutaties:

LRC Kern	-/- 2,7 mln.	
LRC Noord	+ 1,0 mln.	
LRC Zuid	+ 0,8 mln.	
LRC Oost	-/- 6,0 mln.	
Subtotaal Leidsche Rijn Centrum		-/- 6,9 mln.
Effect niet indexeren kosten LRC		+ 1,9 mln.
Effect verlaging VAT LRC		+ 2,3 mln.
Totaal Leidsche Rijn Centrum		-/- 2,7 mln.

Leidsche Rijn Centrum Kern

Het deel van het woonprogramma binnen Leidsche Rijn Centrum Kern, niet vallend onder de aanbesteding van het kernwinkelgebied, is verlaagd. De verlaging hangt deels samen met het niet geheel inpasbaar zijn van het programma en is deels gebaseerd op marktverwachting voor dit specifieke programma.

Leidsche Rijn Centrum Noord

Het openbare gebied binnen Leidsche Rijn Centrum Noord is voor een groot deel bouw- en woonrijp gemaakt. De raming voor de nog resterende werkzaamheden is medio november geactualiseerd met als positief effect de vrijval van 1,0 miljoen euro.

Leidsche Rijn Centrum Zuid

De budgetten voor bouw- en woonrijpmaken zijn met circa 0,8 miljoen euro verlaagd. Deze verlaging is een gevolg van de medio november geactualiseerde ramingen voor de resterende werkzaamheden. Belangrijke afwijkingen zijn het gevolg van het vertalen van de kengetallen van kostprijs van het bouw- en woonrijp maken van LRC Noord naar Zuid en een detaillering van het aantal m2 verharding (minder dan oorspronkelijk begroot).

Leidsche Rijn Centrum Oost

Medio 2^e helft 2014 zal het SP van LRC Oost bestuurlijk ter vaststelling worden aangeboden. In dit aangepaste SP wijzigen de woningbouwcategorieën (meer grondgebonden woningen) op basis van afzetverwachting en ruimtegebruik en nemen de kosten van bouw- en woonrijp maken toe. Het saldo van deze mutaties bedraagt 6,0 miljoen euro negatief.

3.3.5 Mutaties woningbouw

De voornaamste mutaties binnen de woningbouw deelgebieden hebben zich voorgedaan in Het Zand, Terwijde en Leeuwesteyn Noord.

Het Zand	-/- 5,0 mln.	
Terwijde	-/- 1,7 mln.	
Leeuwesteyn Noord	+ 4,0 mln.	
Vleuterweide	+ 0,6 mln.	
Maximapark, onderdeel woningbouw	-/- 1,4 mln.	
Grauwaart	+ 1,0 mln.	
Rijnvliet	+ 1,7 mln.	
Subtotaal woningbouw		-/- 0,8 mln.
Effect niet indexeren kosten		+ 2,6 mln.
Effect verlaging VAT		nihil
Totaal woningbouw		+ 1,8 mln.

Het Zand

De belangrijkste mutatie binnen deelgebied Het Zand betreft het aanpassen van de fasering van de woningbouw waardoor enkele bouwblokken later in de tijd zijn opgenomen. Ook het wegvallen van de grondopbrengsten voor Rhebergen draagt bij aan de verslechtering van het saldo van Het Zand.

Terwijde

Bij de actualisatie van de grondexploitatie Terwijde zijn zowel de kosten als de opbrengsten verlaagd met per saldo een negatief effect van 1,7 miljoen euro. De lagere opbrengsten worden voor het overgrote deel veroorzaakt door een lagere opbrengstprognose voor scherf 11b (minder programma in een lagere categorie), minder woningen in Blok E (winkelcentrumgebied) en in Terwijde Zuidoost.

De kostenverlaging is in belangrijke mate te danken aan het verlagen van de voorziening voor het gebouwd parkeren in het winkelcentrumgebied. Minder woningen in de blokken D en E betekent immers ook minder parkeerproblematiek. Verder heeft de rechter in de onteigeningszaak rondom de boerderij in het winkelcentrum bepaald dat de Gemeente Utrecht circa 0,6 mln. euro teveel betaald heeft aan de eigenaar. Dit bedrag wordt nu teruggevorderd.

Leeuwesteyn Noord

Leeuwesteyn Noord komt verder in planontwikkeling waardoor een beter inzicht ontstaat in daadwerkelijke ruimtegebruik, omvang en fasering van het bouw- en woonrijpmaken en fasering van opbrengsten. Bij de actualisatie 2014 heeft dit geleid tot positieve effecten op kosten- en opbrengstenramingen. Per saldo bedraagt het positieve effect 4,0 miljoen euro.

Vleuterweide

De plankostenraming is naar beneden bijgesteld. Daarnaast is de raming voor omslagkosten geïndexeerd. In totaal verbeterd de grondexploitatie met 0,6 miljoen euro.

Maximapark, onderdeel woningbouw

Met name doordat enkele woningbouwprojecten in de fasering later zijn opgenomen en er enkele kavels bij de Europaweg (Park West) door een hindercirkel niet gerealiseerd kunnen worden, dalen de verwachte verkoopopbrengsten.

Grauwaart

De verwachte opbrengst van de vrije kavels in fase 1 is op basis van marktanalyse verlaagd. Echter doordat een deel van het budget bouw- en woonrijpmaken kan vrijvallen en het budget van de Grauwaartsingel op basis van geactualiseerde raming verlaagd kan worden is er per saldo een positief effect van circa 1,0 miljoen euro.

Rijnvliet

In 2013 hebben in Rijnvliet weinig werkzaamheden plaatsgevonden. De geraamde kosten voor verwerving, bouw- en woonrijp maken zijn op basis van nieuwe planning later in tijd opgenomen met als gevolg een positief effect binnen de grondexploitatie.

3.3.6 Mutaties commercieel onroerend goed

De Wetering	+ 3,4 mln.	
Haarrijn	+ 0,7 mln.	
Strijkviertel	+ 1,8 mln.	
Subtotaal		+ 5,9 mln.
Effect niet indexeren kosten		+ 1,4 mln.
Effect verlaging VAT		+ 2,1 mln.
Totaal commercieel onroerend goed		+ 9,4 mln.

De Wetering

Kavel N is verkocht met een meeropbrengst en aangezien deze gronduitgifte aan het einde van de looptijd was gefaseerd heeft dit aanzienlijke faseringsinvloeden, met name de toe te rekenen rente valt hoger uit. Samen met een geringe kostendaling heeft dit het resultaat van de grondexploitatie verbeterd.

Haarrijn

Door de aangepaste fasering ten aanzien van met name de nog te verrichten verwervingen is er sprake van een rentevoordeel van ca. 0,7 mln. euro.

Strijkviertel

Door de aangepaste fasering ten aanzien van met name de nog te verrichten investeringen in bouw- en woonrijpmaken en de verwervingen is er sprake van een rentevoordeel van ca. 1,8 mln. euro. Ook aan niet indexeren van de kosten en het verlagen van het VAT-percentage levert Strijkviertel een substantiële bijdrage.

3.3.7 Mutaties parken en plas

Haarrijnse Plas	+ 1,9 mln.	
Subtotaal		+ 1,9 mln.
Effect niet indexeren kosten		nihil
Effect verlaging VAT		nihil
Totaal parken en plas		+ 1,9 mln.

Haarrijnse plas

De restantramingen voor laatste werkzaamheden zijn op basis van de actualisatie naar beneden bijgesteld. Voor de in 2014 nog uit te voeren werkzaamheden is een reservering opgenomen. Dit kan mogelijk bij de actualisatie van 2015 nog (deels) vrijvallen. De opbrengsten uit verkoop zand zijn eerder binnengekomen dan geraamd. Bovenstaande wijzigingen hebben een positief effect op de rente door enerzijds het verlagen van de kostenramingen en het eerder behalen van geraamde opbrengsten in 2013.

3.3.8 Mutaties infrastructuur

Stadsbaan midden	+ 1,5 mln.	
Subtotaal		+ 1,5 mln.
Effect niet indexeren kosten		nihil
Effect verlaging VAT		nihil
Totaal infrastructuur		+ 1,5 mln.

Stadsbaan Midden

De aanbesteding van de Stadsbaan Midden is voordelig uitgevallen, waardoor een deel van de budgetten is komen vrij te vallen. Samen met uitfasering van bepaalde werken heeft dit geleid tot een verbetering van het saldo van de grondexploitatie

3.4 Scenario's en beheersmaatregelen

Het nog te realiseren deel van de gebiedsontwikkeling Leidsche Rijn wordt doorgerekend op basis van een veelheid aan aannames. Bij de actualisatie zijn de meest waarschijnlijke en realistische aannames verwerkt tot voorliggende grondexploitatie. De mogelijke beweging rondom deze aannames zijn vertrekpunt voor de scenario's welke in deze paragraaf zijn opgenomen.

3.4.1 Scenario's en mogelijke beheersmaatregelen

De belangrijkste scenario's inclusief eventuele mogelijke beheersmaatregelen ultimo 2014 worden hieronder kort beschreven en waar mogelijk voorzien van denkrichtingen van beheersing. Effecten van bestuurlijke besluitvorming zijn hierin niet opgenomen. Voor alle scenario's geldt dat het *mogelijke* ontwikkelingen zijn, er is nu geen aanleiding om te veronderstellen dat de scenario's zich daadwerkelijk voordoen.

Scenario afboeken kantorenprogramma na 2030

Korte toelichting bij gekozen scenario:

Als gevolg van bestuurlijke danwel provinciale wens om te komen tot verlaging van kantoorvolume in Utrecht is als uitgangspunt genomen het laten vervallen van het totale kantoorvolume in de periode na 2030.

Effect:

Vervallen van 180.041 m² kantoren, Negatief effect op grondexploitatie 2014: –/– 62 miljoen euro.

Beheersing scenario:

Inzet marktprijscorrectie 10 % van vervallen omzet	7 mln. euro
Inzet extra reservering marktprijscorrectie LRC Noord	10 mln. euro
Vrijvallende investeringsbudgetten (WRM)	pm
Strategische waarde resterende kavels	pm

Het resterende negatieve effect kan opgevangen worden door een verdere verlaging van de marktprijscorrectie, deze zal dan op een kritisch laag niveau komen waardoor de risico's van gebiedsontwikkeling Leidsche Rijn aanvullende dekking vragen. Voor aanvullende dekking zal dan moeten worden onderzocht in hoeverre heroverwegingen van de kaders van Leidsche Rijn bij kunnen dragen aan beheersen van het negatieve financiële effect.

Scenario omzetvolume kantoren 2014 – 2017 op nihil

Korte toelichting bij gekozen scenario:

Uitgangspunt bij dit scenario is dat vanwege aanhoudende negatieve economische omstandigheden er geen afzet van kantoren plaatsvindt komende 3 jaar.

Effect:

Volume 38.000 m2 verschuift naar periode vanaf 2035 ev. Effect hiervan is een renteverlies 6 miljoen euro en een verhoging van het risicoprofiel bij afboeken kantoormetragie na 2030.

Beheersing:

Dit effect kan binnen de marktprijscorrectie opgevangen worden.

Scenario aanpassing grondprijzenbeleid

Korte toelichting bij gekozen scenario:

Bij dit scenario is als uitgangspunt gekozen dat de kantoorprijzen in de periode 2014 – 2020 gemiddeld 25 % lager uitkomen dan nu opgenomen in grondexploitatie.

Effect:

Lagere opbrengst van circa 15 miljoen euro.

Beheersing:

Dit effect kan binnen de marktprijscorrectie opgevangen worden.

Scenario: totale nog te realiseren omzet Leidsche Rijn 10 % verlagen

Korte toelichting bij gekozen scenario:

Uitgangspunt is dat de huidige grondprijs voor woningbouw, bedrijventerrein en kantoren gemiddeld 10 % verlaagd moet worden vanwege marktomstandigheden.

Effect:

Lagere opbrengst van 78,2 mln euro.

Beheersing:

Inzet marktprijscorrectie. Hierna resteert nog een kritisch niveau aan marktprijscorrectie. Bestuurlijke keuzes binnen de kaders van de gebiedsontwikkeling zijn wellicht noodzakelijk bij de beheersing van dit scenario.

Scenario: maximale afzet woningen begrenzen op 500 per jaar gedurende gehele looptijd Leidsche Rijn

Korte toelichting.

Uitgangspunt is dat er maximaal 500 woningen per jaar kunnen worden afgezet in plaats van de huidige aanname van 800 (aanname 800 vanaf 2018 in huidige grondexploitatie).

Effect:

Aftopping van de 300 woningen per jaar heeft een negatief effect van 66,7 miljoen euro. De looptijd van de afzet van bouwrijpe kavels voor woningen wordt verlengd van 2029 naar 2036.

Beheersing:

Fasering investeringen brm + wrm aanpassen aan afzettempo	pm;
Inzet marktprijscorrectie deel woningbouw	25 mln euro

Het resterende negatieve effect kan opgevangen worden door een verdere verlaging van de marktprijscorrectie, deze zal dan op een kritisch laag niveau komen waardoor de risico's van gebiedsontwikkeling Leidsche Rijn aanvullende dekking vragen. Voor aanvullende dekking zal dan moeten worden onderzocht in hoeverre heroverwegingen van de kaders van Leidsche Rijn bij kunnen dragen aan beheersen van het negatieve financiële effect.

Scenario: Aan Gemeente verwijtbaar niet doorgaan ASR- Vesteda contract

Korte toelichting:

In het geval het contract aan ASR-Vesteda verwijtbaar geen doorgang vindt zijn opgenomen boeteclausules in staat het financiële effect voor de grondexploitatie op te vangen.

Beheersing:

Bij het aan de gemeente Utrecht verwijtbaar niet doorgaan van ASR – Vesteda contract is het risicoprofiel in 2012 gekoppeld aan de reservering in de Programmabegroting voor de onrendabele top op het Cultuurforum. Voor realisatie van het Cultuurforum is vanaf 2017 8,0 miljoen euro structureel gereserveerd als bijdrage aan onrendabele top. Bij het niet doorgaan van Leidsche Rijn Centrum Kern zal ook het Cultuurforum niet of later gerealiseerd worden. Het gereserveerde bedrag is door middel van bestuurlijke besluitvorming gekoppeld aan het risicoprofiel LRC Kern en zal de grondexploitatieverliezen compenseren. Aandachtspunt is overbrugging tussen het direct nemen van verlies in grondexploitatie en het geleidelijk vrijvallen van de gereserveerde jaarsneden.

Scenario renteverhoging 2018 van 4 naar 5 %

Korte toelichting:

Uitgangspunt hierbij is een verhoging van rekenrente gemeente Utrecht van 4 naar 5 % vanaf 2018.

Effect:

De grondexploitatie verslechtert door renteverhoging vanaf 2018 met circa 21 miljoen euro.

Beheersing:

Bij een aantrekkende economie in combinatie met stijgende rente kan de vrijval van de marktprijscorrectie in de jaren 2014 – 2018 (23 miljoen euro) het negatieve rente-effect opvangen. Daarnaast is in het risicomodel bij de begroting 2013 onder gemeentebrede weerstandsvermogen een risico opgenomen in verband met een mogelijke toekomstige renteverhoging van 2,363 miljoen euro.

Scenario geen aanpassingen van parameters en vrijval van marktprijscorrectie in periode tot 2018

Korte toelichting:

De begroting voor de komende 5 jaar is gelijk aan realisatie. De grondexploitatie vraagt geen aanpassing.

Effect:

Jaarlijks verbetert grondexploitatie met vrijval marktprijscorrectie. In totaal in periode 2014 – 2018 verbetering van ruim 20 miljoen euro.

3.5 Wendbaar- en weerbaarheid

De paragraaf 'Financiële weerbaarheid en wendbaarheid' is een nieuwe toevoeging aan de programmabegroting. Het doel van deze paragraaf is om aan te geven op welke punten de Gemeente mogelijkheden kan benutten om de financiële weerbaarheid en wendbaarheid te versterken.

Voor grondexploitatie geldt als maatstaf de omvang van het onderhanden werk als absoluut bedrag ten opzichte van de totale gemeentelijke lasten (vóór reserves). En dat zowel per grondexploitatie als voor het geheel van de grondexploitaties.

Per grondexploitatie is de maatstaf als volgt:

Per grondexploitatie: onderhandenwerk voor periode langer dan 3 jaar:

> 10 % van gemeentelijke begroting Kwetsbaar

> 5 % van gemeentelijke begroting Bewaken

< 5 % van gemeentelijke begroting In orde



De maatstaf voor Leidsche Rijn komt de komende jaren uit tussen 5 - 10 % en is daarmee op niveau van bewaken uitgekomen. Vanaf 2017 is het de verwachting structureel onder de 5 % uit te komen.

Omvang onderhanden werk (vanaf 2014 prognose)

